

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA
z dnia

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Pątnów Północ**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) oraz związku z uchwałą nr 639 Rady Miasta Konina z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Pątnów Północ, Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Pątnów Północ, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Pątnów Północ” w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej, a w przypadku wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii jako sumę powierzchni tych obiektów i urządzeń, mierzoną po obrysie zewnętrznym w rzucie prostokątnym na powierzchnię terenu;

PROJEKT – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 7) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US, 2US, 3US, 4US**;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U**;
- 3) tereny zieleni otwartej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**;
- 6) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 9) teren parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem terenów **P/U**,
 - b) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,
 - c) oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) lokalizacji dojazdów, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

PROJEKT – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 8) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
- 9) przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku symbolami **1US**, **2US**, **3US**, **4US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów i budynków związanych ze sportem i rekreacją, a także urządzeń rekreacji plenerowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - b) innych niż wolnostojące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii wraz ze strefą ochronną, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 6) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m;
- 7) stosowanie wszelkich form dachów;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3000 m²;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

PROJEKT – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 7 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1P/U**, **2P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych, a także parkingów oraz zieleni towarzyszącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usługowej,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) budynków administracyjno-socjalnych służących ochronie i monitoringowi oraz budynków biurowych, związanych z przeznaczeniem określonym w pkt 1;
 - d) wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - e) innych niż wolnostojące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii wraz ze strefą ochronną, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,6;
- 6) wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m;
- 7) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m²,
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11. Na terenach zieleni otwartej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZO**, **2ZO**, **3ZO**, **4ZO**, **5ZO**, **6ZO**, **7ZO** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni, w tym zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów wymienionych w pkt 3 lit. a i b;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - b) innych niż wolnostojące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii wraz ze strefą ochronną, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych

PROJEKT – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

warunków siedliskowych;

- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 7) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m;
- 8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 12. Na terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku symbolem **R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych;
- 2) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych, pomostów, a także urządzeń melioracji wodnych.

§ 14. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **KDGP, KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **KDGP** – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) **KDL** – droga klasy lokalnej,
 - c) **1KDD, 2KDD, 3KDD** – drogi klasy dojazdowej;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 15. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem **KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 16. Na terenie parkingu, oznaczonym na rysunku symbolem **KP** ustala się:

- 1) lokalizację parkingu;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni działki;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 5) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

PROJEKT – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

§ 17. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustala się zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:

- 1) obszarów zagrożonych ruchami masowymi;
- 2) osuwisk;
- 3) obszaru złóż surowców energetycznych – węgla brunatnego „Pątnów I” (nr 427);
- 4) terenu górniczego „Pątnów”.

§ 18. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach **US** i **P/U** ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki 30 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 8, § 10 ust. 1 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegających istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Pątnów – Jasiniec wraz z pasem technologicznym, wyznaczonym na rysunku planu,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, wyznaczonym na rysunku planu,
 - c) rurociąg suspensji wraz ze strefą kontrolowaną.
- 2) w pasach technologicznych i strefie kontrolowanej wskazanych w pkt 1 zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
- 3) w granicach pasów technologicznych wskazanych w pkt 1 lit. a zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek wykonania pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach pasów technologicznych wskazanych w pkt 1 lit. b zakaz sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek wykonania pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach strefy kontrolowanej wskazanej w pkt 1 lit. c zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działań zagrażających trwałości gazociągu.

§ 20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

PROJEKT – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych na terenach **US** i **P/U** wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc pracy dla obiektów produkcyjnych,
- 6) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5.

§ 21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem § 5 pkt 8;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, mikroinstalacji lub pozostałych urządzeń fotowoltaicznych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 14) obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i rozbiórki urządzeń melioracyjnych.

§ 22. Nie określa się innych niż dotychczasowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

PROJEKT – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

§ 23. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.